

# TELEPES LAKÓTERÜLETEK<sup>1</sup> EGYSÉGES TELEPÜLÉSKÉPÉNEK MEGŐRZÉSE ÉS VÉDELMÉNEK LEHETŐSÉGEI ALACSONY-INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ HAZAI MINTATERÜLETEK PÉLDÁJÁN

RIEDEL MIKLÓS\* – MÉSZÁROS ÁBEL\*\*

\*okleveles építésmérnök. Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.

Postacím: 1507 Budapest, Pf. 2. Fax: (+36-1) 279-2641. E-mail: miklos.riedel@lechnerkozpont.hu

\*\*okleveles építésmérnök. Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.

Postacím: 1507 Budapest, Pf. 2. Fax: (+36-1) 279-2641. E-mail: abel.meszaros@lechnerkozpont.hu

A XIX. század második felétől Magyarországon is elterjedő telepes lakóterületeken épült házak nem csak egyedi építészeti értékeikkel jelenthetnek védendő értéket: a jó minőségű, magas színvonalú telepek olyan városléptékű többletértéket adnak hozzá a településképhez, melyet a szakmai közmegegyezés védelmi eszközök segítségével kíván megőrizni. Cikkünkben azt a hipotézist kívánjuk igazolni és mérhető indikátorokkal alátámasztani, hogy ezek az eszközök (védelmi eszköztár, településrendezési eszközök, közös tulajdon/kezelés, felújításhoz nyújtott anyagi támogatás és társadalmi szemléletformálás) csak akkor lehetnek sikeresek és eredményesek, ha nem állnak feloldhatatlan ellentétben a lakók részéről a lakásokkal, házakkal és együttesekkel szemben támasztott kortárs funkcionális, műszaki és erkölcsi követelményrendszerrel. A vizsgálathoz 5-5 városépítészeti és épületléptékű indikátort vezettünk be, melyekkel leírható a lakások és a nekik helyet adó házak és telepek műszaki és morális időtállósága, illetve a kortárs követelményekhez való adaptálhatósága. A bevezetett indikátorrendszert három magyarországi, alacsony-intenzív telepes lakóegyüttes példáján keresztül teszteljük, melyek eltérő korúak, léptékűek és más-más társadalmi csoportot céloztak meg felépítésük idején, eltérő eszközrendszer védi őket, így viszonylag széles spektrumot képviselnek a hasonló telepek között.

**Kulcsszavak:** telepes lakóterület, alacsony-intenzív beépítés, településrendezés, értékvédelem, műszaki és morális időtállóság, adaptálhatóság

## 1. BEVEZETŐ

A XX. század lakásépítésében jelentős szerepet betöltő telepes építkezések közt a családi házas és a hasonló lakáskörülményeket biztosító alacsony-intenzív (ikerházas, sorházas és hasonló elrendezésű) lakótelepek különleges helyet foglalnak el. Bár fajlagos beruházási és fenntartási költségük magasabb a többemeletes lakótelepeknél, az a többlet, amelyet a lakáskomfort és az életkörülmények terén kínáltak-kínálnak – továbbá a XIX. század végi, XX. század eleji nemzetközi kertvárosmozgalom hatása is – gyakran ilyenek építésére ösztönözte a nagy (állami, városi vagy vállalati) építetőket. (Körner 2004. 54–62.)

<sup>1</sup> Egyidejűleg, célzott népességi csoport számára, egységesen épült lakóegyüttesek (Körner 2004. 50).

A telepese építkezések léptékükből fakadóan jelentős hatást gyakorolnak a településképre, így az azokat alakító építészeti-városépítészeti minőség megsokszorozva formálja a környezetet. Egy magas kvalitásokat hordozó telep az évek során a településképet felértékelő, védendő értékkeé avanszál, míg egy alacsonyabb nivót képviselő épületegyüttes a település terhére válik.

E településképileg is jelentős szerepnek is köszönhető, hogy sok telep rendelkezik valamiféle – egyedi vagy területi – védelemmel. A konkrét példák vizsgálata azonban azt mutatja, hogy a telepi egységes utcakép védelmére rendelt jogi, szabályozási vagy tulajdonjogi eszközök csak bizonyos feltételek teljesülése mellett tudnak hatékonyan működni. A következőkben azt próbáljuk meg feltérképezni, hogy milyen tényezők alakítják e feltételrendszert, és hogyan befolyásolják a telep védelmének eredményességét.

## 2. A TELEPEK ÉRTÉKEIT ALKOTÓ TÉNYEZŐK ÉS VÉDELMI LEHETSÉGES ESZKÖZEI

Az építészeti értékvédelem összetett szempontrendszerének, a védetté nyilvánítás bonyolult, olykor szubjektív elemeket sem nélkülöző folyamatának vizsgálata nem tárgya jelen írásunknak. Ha azonban a megóvásra érdemesnek ítélt alkotások kiválasztása összetett problémakör, a védendő telepek kérdése még inkább az: a városépítészeti lépték nem csak az épületegyüttest alkotó házak egyedi építészeti értékeit többszörözi meg. Az épületeket egymás mellé helyező városépítészeti koncepció urbanisztikai kvalitásokkal ruházhatja fel a telepet, akár olyan esetekben is, amikor a házak nem hordoznak különösebb egyedi értéket. Ezt tükrözi ideális esetben a megőrzéshez rendelt eszköz is, melynek célja lehet a házak egyedi értékeinek megvédelem, és/vagy az egész épületegyüttes településképi védelme is.

Az értékesnek ítélt telep városképének megóvásához Magyarországon négy fő út vezet: a védelmi eszközök, a településrendezési eszközök, a közös tulajdonban/kezelésben tartás, a felújításhoz nyújtott anyagi támogatás. Ezeket egészítheti ki ötédként a társadalmi szemléletformálás.

Az egyedi építészeti értékek megőrzéséhez a védelmi eszközök a legalkalmasabbak: az országos (műemléki nyilvántartásba vétel és műemléki védelem),<sup>2</sup> valamint a helyi értékvédelem<sup>3</sup> – mely Budapesten kétszintű, fővárosi és kerületi védelmet is jelent; ezeket egészíti ki a nemzetközi védelem: az UNESCO világörökségi helyszíneket<sup>4</sup> tartalmazó listája.

A településrendezési eszközök közül eddig elsősorban a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv volt alkalmas rá, hogy a telepi egységes településképet megőrzését

<sup>2</sup> 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról.

<sup>3</sup> 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól.

<sup>4</sup> 1985. évi 21. törvényerejű rendelet a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott egyezmény kihirdetéséről.

szolgálja. Ezt a struktúrát fogja megváltoztatni, illetve kiegészíteni hamarosan a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK, vagy „kézikönyv”) és a ráépülő településképi rendelet,<sup>5</sup> melynek megalkotásakor a települési önkormányzatnak felül kell majd vizsgálnia a korábbi településrendezési eszközöket, és harmonizálnia kell azokat az új rendelettel. A TAK jó lehetőségnek tűnik különösen a telepes együttesek védelmével kapcsolatban. Fontos lenne, hogy minél magasabb szakmai minőséget képviselő munkák szülessenek, megalapozva a rendeletek szakszerűségét és hatékonyságát.

A telep házainak egy kézben tartása és bérbeadása is jó megoldás lehet – itthon azonban erre nem találtunk releváns példát.<sup>6</sup>

A fővárosi helyi védettségben részesülő és az országosan védett műemléképületek felújításának támogatására a Fővárosi Önkormányzat évek óta működtet pályázati forrásokat, melyek ugyan korlátozottak, mégis segítenek a tulajdonosokat az érték-megőrző felújítás irányába terelni, noha kizárólag az egyes épületek egyedi, tulajdonosi szemléletű megőrzését támogatják, az egységes, épületegyüttesként való megújítást nem.

A fenti eszközök alkalmazása mellett létfontosságú a társadalmi szemléletformálás, például lokálpatrióta egyesületek működésének segítségével, közösségi programalkotás alkalmazásával, mert a helyi közösség támogatása nélkül egyik jogi erejű eszköz sem tud hatékonyan működni. A helyi civil szerveződés arra is képes lehet, hogy akár szoft tevékenységeihez, akár konkrét megújítási feladatokhoz támogatásra pályázzon (pl. a Norvég Alap pályázatain).

### 3. MŰSZAKI ÉS MORÁLIS IDŐTÁLLÓSÁG, ADAPTÁLHATÓSÁG ÉS INDIKÁTORAIK

Bármilyen szigorú is a védelmi eszközök által szőtt háló, csak akkor tudja hatékonyan megóvni a telep képét, ha az azt alkotó épületek külön-külön épp úgy, mint az egész városépítészeti együttes kiállja az időtállóság próbáját műszakilag, funkcionálisan és morális értelemben, vagy avulás esetén a fennálló szabályozási környezet adta kereteken belül, racionális mértékű átalakítással adaptálódni tud az új követelményrendszerhez.

Tanulmányunkban ezt az értékállóságot kíséreljük meg feltérképezni három vizsgált telep segítségével, és ezt próbáljuk összevetni a telepek védelmére rendelt jogi eszközökkel, azok hatékonyságával, eredményességével. Bár ez a korszerűség/avultság nehezen írható le mérhető, absztrakt jelzőkkel, úgy gondoljuk, hogy kijelölhetők

<sup>5</sup> 400/2016 (XII. 5.) Korm. rendelet egyes kormányrendeleteknek a településképi védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról.

<sup>6</sup> A Százados úti művésztelep épületei önkormányzati tulajdonban vannak, de a 60-es évek óta nem újította őket fel a tulajdonos (sz. n. 2003/a), így a lakók egységes koncepció nélkül, saját forrásból végzik a felújítást. A Gyáli úti MÁV-telep épületeit csak a közművek rendezetlensége miatt nem tudta eddig privatizálni a tulajdonos kerületi önkormányzat. A Nagykovácsiban felépült, Erick van Egeraat irodája által tervezett családi villás lakópark (sz. n. 2003/b) házait előbb bérbe adta a magánbefektető tulajdonos, de fél évtized múltán eladta a házakat.

olyan indikátorok, melyek segítségével áttekinthetjük, hogy az adott telep városépítészeti kvalitásai s az azt alkotó épületek egyedi építészeti értékei mennyire állják ki az idő próbáját. Vizsgálatunk mintegy pillanatfelvételt mutat a telepek és lakásaik jelen állapotáról, mert ingatlanpiaci értékük szempontjából ez a releváns, de érdekes külön vizsgálat tárgya lehetne, hogy a régebbi lakóegyüttesek történetük során milyen folyamatokon mentek keresztül, hogyan alkalmazkodtak a mindenkori körülményekhez, követelményekhez.

Az indikátorok kiválasztása nem mellőz minden szubjektumot, de meggyőződésünk, hogy ezekkel a jelzőkkel jól és relevánsan tudjuk leírni az építészeti és urbanisztikai értékállóság fogalmát. Az indikátorok által jelzett elemeket 1-től 3-ig terjedő skálán értékeljük, ahol [1] jelöli, ha az adott indikátor nem teljesül, [2], ha részben, és [3], ha teljesen megfelelő értéket mutat.

Városépítészeti léptékben meg kell vizsgálnunk, hogy a telep városszerkezeti, közlekedési kapcsolatai [a/I] megfelelnek-e a mai igényeknek. A lakóegyüttesre jellemző átlagos lakásnagyság [a/II] és a lakásmix változatossága [a/III] meghatározzák, hogy a telep ki tudja-e szolgálni a mai ingatlanpiaci elvárásokat, biztosítva a differenciált és fenntartható társadalmi rétegzettséget, megelőzve szegregátum kialakulását. A telep épületeinek változatossága, az épületmix [a/IV] áttételesen hat az egységes utcaépi védelem hatékonyságára: azonos épületek nagyszámú, mechanikus sorolása esetén a tapasztalatok szerint teret hódít az individualizmus, a lakók saját, egyedi arculatot próbálnak adni saját házuknak, akár radikálisan megváltoztatva annak külső megjelenését. Nem mehetünk el mellett sem, hogy milyen a telep közterületeinek mai állapota [a/V], az utcák, terek, a burkolt és zöldfelületek megfelelnek-e a kor funkcionális és esztétikai-morális követelményeinek, fenntartásuk, átlagos vizuális állapotuk összhangban áll-e a telep összképével kapcsolatos – és a védelemben manifesztálódó – elvárásoknak. A magasabb színvonalú (s elsősorban ismertebb) telepek esetén feltételezhető, hogy az együttes eszmei értéke is többletet jelent a lakások értékénél, ez azonban csak nehezen mérhető; közvéleménykutatáson alapuló mérések volnának szükségesek ahhoz, hogy igazolhassuk, képvisel-e a Napraforgó utca, a Wekerle vagy a devecseri lakópark olyan brandet, amely felértékeli a benne lévő ingatlanokat. Szintén jogos kérdés, hogy a telepek intézményi (oktatási, szociális, egészségügyi és kereskedelmi) ellátottsága milyen többletértéket generál, ez azonban csak bizonyos telep méret fölött értelmezhető, a kiválasztott példák korrektül nem összehasonlíthatóak ebből a szempontból.

Az egyes házak építészeti értékeit – művészettörténeti, esztétikai szempontból – nem vizsgáljuk, ugyanakkor elengedhetetlennek tartjuk, hogy azok megfeleljenek a mai funkcionális és morális elvárásoknak. A kertkapcsolat az alacsony-intenzív telep beépítési formák egyik legnagyobb előnye, így ennek meglétét, minőségét [b/I] mindenképp vizsgálnunk kell. A kertkapcsolattól és a korábban számba vett közterületi minőségtől sem független, hogy a XX. század végi, XXI. század eleji motorizációs szintet tükröző, a családi házas telepek lakosságára általánosan jellemző családokként legalább egy – sok esetben több – személygépkocsi elhelyezése [b/II] funkcionálisan megoldható-e. Bár sok, a városok és a technológia jövőjét kutató

szakember állítja, hogy hamarosan radikálisan csökkenni fog a magántulajdonú autók száma, pillanatnyilag még kulcskérdés a parkolás problémája. Fontos szempont, hogy a tartószerkezetek rugalmasságukkal [b/III] lehetővé teszik-e a lakás alaprajzának könnyű átalakítását. A természetes megvilágítás fontossága, a benapozottság [a/IV] főként a második világháborút követően nagy számban épült modern (lakótelepi, társasházi) lakások elterjedésével vált a lakáskultúra releváns elemévé. Végezetül nem hagyhatjuk figyelmen kívül a telepet alkotó épületek mai épületfizikai-épületenergetikai körülményekkel szembeni megfelelőségét, átalakíthatóságát [b/V] sem, mert ez a lakóknak és (nemzetgazdasági szinten) az államnak is egyformán fontos. E szempontnál nem a (gyakran változó, konkrét támogatási programokhoz kapcsolódó) jogszabályi követelményrendszert tekintjük mérvadónak, hanem a teljes épületre holisztikus egységként tekintő, racionális megoldási lehetőségek műszaki alkalmazhatóságát.

Ez a szempontrendszer kizárólag a tulajdonos/lakó szemszögéből, funkcionális értékek mentén vizsgálja a lakásokat, mert azt gondoljuk, ezek azok az értékek, amelyeket ma az átlagos ingatlanvásárló számításba vesz, vagyis realizálhatók az ingatlanpiacon, meghatározzák a lakások reálértékét. Ideális esetben a telepek szellemisége által nyújtott többlet is értékként jelenne meg, erre azonban – véleményünk szerint – még várni kell Magyarországon, és alapvető feltétele, hogy a jelen vizsgálatunkban felvetett ellentmondások feloldásra kerüljenek.

## 4. A VIZSGÁLT TELEPEK ÁTTEKINTÉSE

A továbbiakban három különböző építészeti-városképi értéket hordozó, valamint eltérő védelmi szintű telep példáján keresztül tekintjük át a hazai tapasztalatokat. A számtalan magyarországi telepből úgy választottuk ki a vizsgálandókat, hogy a témánk szempontjából releváns paramétereik minél szélesebb spektrumot fedjenek le: építészeti-városképi értékük eltérő súlya, társadalmi összetételük és így státuszuk, valamint a védelemhez felhasznált jogi eszközök különböztetik meg őket.

### 4.1 WEKERLETELEP

A kispesti Wekerletelep mérete és összetettsége miatt kilóg a többi vizsgált telep közül, de a hazai építészettörténetben betöltött szerepe okán nem hagyhatjuk ki az áttekintésből. A telep mellékutcainak térségében többé-kevésbé homogén, alacsony-intenzív beépítésű tömbök jöttek létre, egy-egy ilyen tömb léptékében és városépítészeti-építészeti eszköztárában is összehasonlítható a többi vizsgált épület-együttessel (1. ábra).

Az egyedi házak építészeti minősége mellett az adja a Wekerle jelentőségét, hogy itt valósult meg a legnagyobb léptékben, a legteljesebb mértékben Magyarországon a howardi kertváros-iskola (Nagy 2008/a 15) elvrendszere. A komplex városépíté-



1. ábra. A Wekerletelep helyszínrajzi részlete egykor és ma az utólagos hozzáépítésekkel (Leszkovszki Zsófia, Várnagy Szabina, Lechner Tudásközpont)

szeti gondolkodás, a közel teljes telepi intézményhálózat és a tervpályázatok<sup>7</sup> alapozták meg a kispesti együttes magas minőségét. Az épített környezeten túl fontos szerepet szántak a nevelésnek, az oktatásnak, a foglalkoztatásnak és a lakosság közösséggé szervezésnek is, az így megteremtett komplex életformát a Wekerle Gondnokság és a Wekerlei Társaskör volt hivatott fenntartani.

Az épületek típusterveire a korban korszerűnek számító paramétereket<sup>8</sup> határoztak meg. A típusépületeken kívül igazgatói, tanítói és orvosi lakásokat, 7 egyedi lakóházat és 27 további épületet is építettek. Az 1909 és 1926 közt zajló építkezés eredményeképpen az állami tulajdonú telken 1091 lakóépületben 4753 lakás jött létre.

A II. világháború után a munkát biztosító gyárak tulajdonviszonyai átalakultak, a Gondnokságot és a Társaskört feloszlatták, s ennek következtében megbomlott a kertváros eszmei, gazdasági és társadalmi háttere – a Wekerle a többi lakótelep társadalmi rangjára süllyedt le. Az 1960-as években az addig beépítetlen telkeken felépült ötszintes, lapostetős társasházak és az új gimnázium<sup>9</sup> nem volt tekintettel a

<sup>7</sup>A telepre két tervpályázatot írtak ki: az épületek típusterveire 1908 őszén, a településrendezésre 1909 nyarán. Az utóbbit hirdettek ugyan nyerteseket, de végül Győri Ottomár, a Pénzügyminisztérium alkalmazottja kapott megbízást, hogy a nyertes pályázatok értékeinek felhasználásával hozzon létre egy „településképzési” tervet. (Nagy 2008/a 18–35.)

<sup>8</sup>Az akkor a fővárosban érvényes 10 légm<sup>3</sup>/fő helyett itt 25 légm<sup>3</sup>/fő volt az előírás. A legelterjedtebb két-szobás lakásban a 8 m<sup>2</sup>-es konyha mellett egy 16 és egy 12 m<sup>2</sup>-es szoba kapott helyett, minden lakáshoz külön WC, a tűzifa tárolásához megnövelt méretű kamra és saját kerti parcella tartozott. (Nagy 2008/a 27–29.)

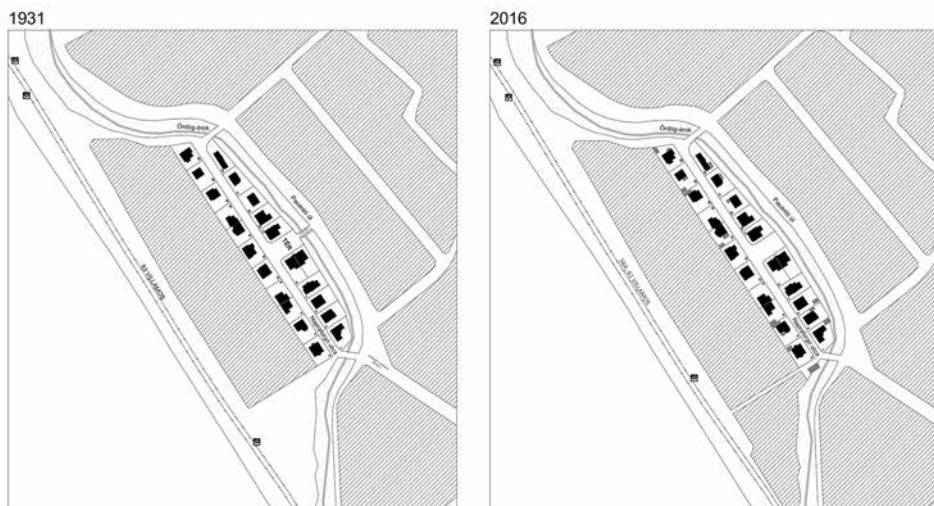
<sup>9</sup>Terv: Jeney Lajos, 1963 (Preisich 1998. 137–138).

telep építészeti arculatára. A háború óta tanácsi tulajdonban álló épületeket az IKV az 1960-as, 1970-es években újíttatta fel a közterületekkel együtt. A fokozatosan elavuló és szűknek bizonyuló lakásokat tulajdonosaik hozzáépítéssel, tetőtér-beépítéssel kezdték bővíteni, a kertekben egyre több engedély nélküli melléképület jelent meg.

1991-ben műemlék-szabályozási terv<sup>10</sup> készült az eredeti településszerkezet helyreállítására, az építészeti értékek megőrzésére. Bár a rendszerváltozást követően elkezdődő privatizáció során el lehetett volna fogadtatni a szabályozás örökségvédelmi szempontokat figyelembe vevő feltételeit, erre politikai okokból nem került sor. Így a létrehozott szabályozási és jogi eszközrendszer csak korlátozottan, a telep egészéhez képest kis léptékben és lassan képes befolyásolni a wekerlei településképet.

## 4.2 A NAPRAFORGÓ UTCAI MINTATELEP

1930-ban, a Magyar Mérnök- és Építész Egylet nemzetközi lakásankétján többben<sup>11</sup> felvetették, hogy az akkor szokásos több száz négyszögöl helyett egy mindössze 100 négyszögöl nagyságú telek is elég egy minden igényt kielégítő, korszerű családi villa felépítéséhez, és ennek alátámasztására mintatelep létesítését javasolták. A telep építésével természetesen az „új építéset” elveit is be akarták mutatni, felhíva



**2. ábra.** A Napraforgó utcai mintatelep helyszínrajza építéskor és ma (Leszkovszki Zsófia, Várnagy Szabina, Lechner Tudásközpont)

<sup>10</sup>Terv: Budapesti Városépítési Tervező Vállalat (Nagy 2008/a 83).

<sup>11</sup>Ifj. Masirevich György, Kaffka Péter, Kozma Lajos, Vágó László (Ferkai 1995. 122).

a figyelmet a modern alaprajzi- és tömegformálás, a funkcionalizmus előnyeire. A kiszemelt telek az akkori III. építési övezetbe tartozott, ahol 300 négyszögöl volt a legkisebb kialakítható telekméret. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa beleegyezett az akkoriban kicsinek számító telkek kialakításába, viszont szigorú beépítési paramétereket<sup>12</sup> írt elő a kertvárosi jelleg fenntartása céljából (2. ábra).

A háromezer négyszögöles telken 19 építési telket alakítottak ki, ezek közül tizenhaton családi ház, három telken ikerház épült. Új utcát is létesítettek a telek középvonalában, ez lett a Napraforgó utca, melynek közepénél kis tér épült. Nemcsak az utcai kerítések épültek fel egységesen, hanem a burkolatok és a közvilágítás kandeláberei is. A koncepció ugyan nem a klasszikus kertvárosmodell szelleméből táplálkozott, a megvalósult telep mégis összevethető a korábbi kertvárosi együttesekkel.

A házak terveit főként a kor haladó szellemiségű építészei<sup>13</sup> készítették el, jellemzően egységes, a modernizmus különböző tendenciáit képviselő stílusban; a telep 1931 végére készült el. A második világháború után több ház tanácsai tulajdonba került, és bérlakást alakítottak ki bennük, mások végig magántulajdonban maradtak. A rendszerváltást követő reprivatizáció egészen napjainkig húzódott.

#### 4.3 DEVECSER, ÚJJÁÉPÍTÉS A VÖRÖSISZAP-KATASZTRÓFA UTÁN

2010 októberében volt Magyarország történetének súlyosabb ökológiai következményekkel járó ipari balesete, az ajkai timföldgyár vörösiszap-tárolójának gátszakadása,<sup>14</sup> melynek következtében 307 lakóházat kellett lebontani Devecseren, Kolontáron és Somlósárhelyen. A magyar állam kárenyhítést<sup>15</sup> nyújtott az áldozatoknak, támogatási szerződések segítségével. A Kós Károly Egyesülés a katasztrófa után azonnal felajánlotta a segítségét az újjáépítés megtervezéséhez, így, bár számtalan szakmai-szakpolitikai kritika elhangzott a tervpályázat mellőzését bírálva, az Egyesülés gyors – és ingyenes – felajánlását követően az újjáépítést koordináló szervek velük kezdték meg a terveztetést. A súlyos környezeti szennyezés miatt az új házak nem a régiiek elöntött helyén, hanem a települések külterületéből átminősített, új belterületen épültek fel.

<sup>12</sup> 25%-os beépítést engedélyeztek 2–4 szobás, egylakásos házakkal, melléképületek nem voltak építhetők, meg kellett tartani a telekhatároktól mért 3 méteres távolságot, a beépítetlen területeken kertépítészeti kiképzést tettek kötelezővé, és egységes, áttört, 80 cm magas lábazattal ellátott kerítést kellett építeni az egész telepen (Szűcs 2014).

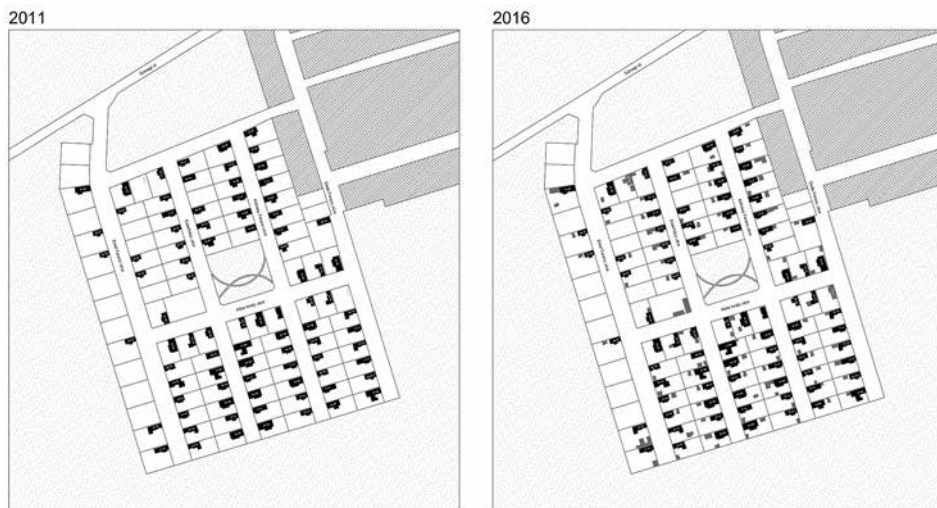
<sup>13</sup> Vágó László, Kaffka Péter, Bierbauer (Borbíró) Virgil, Kozma Lajos, Wellisch Andor, Kertész K. Róbert, Münich Aladár, Quittner Ervin, ifj. Masirevich György, Hegedűs Ármán és Böhm Henrik, Ligeti Pál és Molnár Farkas, Tauszig Béla és Róth Zsigmond, Hajós Alfréd, Weichinger Károly, Gerlóczy Gedeon, Fischer József, Barát Béla és Novák Ede, Wälder Gyula (Ferkai 1995. 122–128).

<sup>14</sup> A katasztrófa tíz emberéletet követelt, 286-an sérültek meg, és 337 épület szenvedett valamilyen károsodást (Muhoray 2010).

<sup>15</sup> Ennek során 121 család pénzbeli támogatást kért a felújításhoz vagy elköltözéshez, 121 család a pénzbeli kárenyhítésből használt ingatlant vásárolt, és 111-en választották az állam által épített új házakat (Muhoray 2010).



Az újjáépítés szakmailag legvitathatóbb pontja a szabályozás,<sup>16</sup> mely a hagyományos településképp megidézéséhez fontosnak tartotta az oldalhatáron és utcavonalon álló beépítés előírását az új utcákban. Emiatt, bár a tervezők törekedtek a hagyományos magyar parasztházak formáját idéző, de korszerű beosztású házak megalkotására, az egyoldali megnyitási-bevilágítási lehetőség erős kompromisszumokat kényszerített ki (3. ábra).



3. ábra. A devecseri lakópark helyszínrajza építéskor és az azóta felépült bővítésekkel (Leszkovszki Zsófia, Várnagy Szabina, Lechner Tudásközpont)

A 15 darab 60–140 m<sup>2</sup> közötti alaptípusúterv kiválasztására a Kós Károly Egyesülés belső pályázatot szervezett. A gyorsított engedélyeztetést követően a tervezők<sup>17</sup> a károsult családokkal egyenként konzultálva, személyre szabva alakították ki a végleges terveket. A devecseri lakóparkban 87 új épület<sup>18</sup> valósult meg, népi és organikus motívumokat felvonultató homlokzatokkal, tornáccal. Nagyon egységes településképp jött létre, a hasonló tömegformálás, a fehér-szürke homlokzati színezés a piros cserépfedéssel a kritikusok szerint egy utoljára a XIX. században létezett, idealizált, skanzenszerű magyar falu képét mutatja.

<sup>16</sup> Beépítési koncepció: Zsigmond László (Pásztor 2011).

<sup>17</sup> Vezető tervezők: Turi Attila, Zsigmond László és Jánosi János (Pásztor 2011).

<sup>18</sup> További 21 Kolontáron és 3 Somlóvásárhelyen (Pásztor 2011).

## 5. AZ ÉRTÉKELESI SZEMPONTRENDSZER ÉS A VÉDELEM ESZKÖZEI A VIZSGÁLT TELEPEK ESETÉBEN

### 5.1 WEKERLETELEP

#### *A védelem eszközei*

Volumenét, komplexitását és minőségét tekintve is egyedülálló a telepek közt Magyarországon a Wekerletelep, korábban a szakma arra is reális lehetőségként tekintett, hogy az együttes felkerüljön az UNESCO világörökségi helyszíneket tartalmazó listájára, de ennek jelenleg szinte egyetlen feltétele sem áll fenn. Értékének megfelelően viszonylag széles spektrumot ölelnek, ill. öleltek fel a védelmét szolgáló eszközök, de az utóbbi években az építészeti-örökségvédelmi szabályozás terén bekövetkezett jogszabályi változások ezeknek az eszközöknek a jelentős részét hatálytalanná változtatták.

Az építészeti értékvédelemmel foglalkozó szakma egyértelműen a Műemléki Jelentőségű Terület (MJT) besorolást tartotta a leginkább eredményre vezetőnek; a telep 100 éves fennállása alkalmából 2008-ban szervezett szakmai konferencia zárónyilatkozata (Nagy 2008/b) is ennek szükségessége mellett foglalt állást. 2009-ben ideiglenesen, majd 2011-ben véglegesen is MJT-besorolást kapott a Wekerle. A vonatkozó kormányrendelet<sup>19</sup> 1. mellékletéből 2016-ban azonban kikerült egy sor feltevés, amelyek MJT esetén építési engedélyt tettek szükségessé a legtöbb beavatkozás esetén. Helyette örökségvédelmi eljárás lefolytatását írja elő egy újabb kormányrendelet,<sup>20</sup> a korábbinál enyhébb feltételekkel.

Egyedi országos műemléki védelemben a Wekerletelepen csak a főtér épületei, valamint három további, érthetetlen logika mentén kiválasztott ház részesül (sz. n. é. n./a). A műemlékvédelmi intézményrendszert is radikálisan átalakították az elmúlt években, mégis, engedélyköteles építési munkák esetén ez biztosítja a legmagasabb fokú szakmai kontrollt. Budapest Főváros épületegyüttesként a teljes Wekerletelepet helyi védelemben részesíti;<sup>21</sup> eszerint a telep területén végzett, engedélyköteles építési munkák esetén az építési hatóság a Főváros illetékes szervétől is kér településképi véleményt. Kerületi helyi védelem nem érint telepi ingatlant. Általánosan elmondható, hogy mind az országos, mind a helyi védelem csak azokban az esetekben tudja betölteni funkcióját, melyekben az építési-átalakítási munka engedélyköteles. Az építési törvény legutóbbi módosítása azonban egy sor olyan építési tevékenységet kivett az engedélyköteles körből, melyek érdemben befolyásolják a telep egységes megjelenését, építészeti-településképi értékeinek fennmaradását.

<sup>19</sup> 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról.

<sup>20</sup> 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról.

<sup>21</sup> 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről.

A helyi önkormányzat legerősebb rendezési eszköze jelenleg a helyi építési szabályzat,<sup>22</sup> melynek külön fejezete foglalkozik a Wekerletelep szokásosnál szigorúbb szabályozásával. Az ebben foglaltak számonkérésére, betartatására a településképi engedélyezési eljárás<sup>23</sup> és a településképi bejelentési eljárás<sup>24</sup> szolgál. Míg az előbbi szintén csak az engedélyköteles építési munkák esetén biztosít lehetőséget a kispesti önkormányzatnak az építési szabályzattal való összhang kikényszerítésére, az utóbbi jelentőségét épp az adja, hogy hatálya kiterjed az építési törvényben meghatározott, nem építésiengedély-köteles tevékenységekre is, amilyen az utólagos homlokzati hőszigetelés és színezés, vagy a nyílászárók (áthidaló szerkezetet nem érintő) felújítása, cseréje. Itt nyer jelentőséget az MJT-besorolás is, a bejelentési eljárás az ilyen területen (a XIX. kerületben ez a Wekerletelepet jelenti) kamarai névjegyzékben szereplő építésztervező közreműködését is kötelezővé teszi a bejelentési dokumentáció elkészítéséhez.

A felújítási támogatások terén a Főváros a legjelentősebb szereplő. Míg állami költségvetési forrásból nem lehet dedikáltan országos műemlékek felújítására pályázni, a Főváros az általa helyileg védett épületek felújítására 2016-ban is 135 millió Ft értékben írt ki pályázatot (sz. n. 2016/a), míg a 200 millió Ft-os összértékű Műemléki Keretből (sz. n. 2016/b) bármilyen országos vagy helyi védelemben részesülő budapesti építmény felújítására lehetett támogatást igényelni.

A társadalmi szemléletformálás terén nagy hagyományai vannak a telepnek: a Wekerlei Társaskör Egyesület (sz. n. é. n./b) elődje, a Kispesti Állami Munkástelep Lakóinak Társasköre az 1910-es kezdetektől működött 1950-ig, majd a rendszerváltás közeledtével, 1986-ban alakult újjá mai nevén, az épített és természeti környezet védelmében a lakosság összefogását, a telepi hagyományok újjáélesztését és a Wekerle történetének megismertetését tűzve ki célként. A Társaskör fenti céljai mellett szellemi műhelyként is működik, mely jelentős társadalmi és szakmai támogatást biztosított az elmúlt évek védetté nyilvánítási kezdeményezéseihez. A WTE a közösségi programalkotás terén is úttörő: az Almavirág tér felújítása kapcsán például közösségi tervezési napot szerveztek (sz. n. 2015), amivel megalapozták az általuk kezdeményezett, s végül 2015 végére állami és önkormányzati finanszírozással le-

<sup>22</sup> Budapest Főváros XIX. Kerület Kispest Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2016. (IX. 29.), 33/2015. (XII. 15.), 17/2014. (VI. 24.), 16/2014. (VI. 24.), 6/2014. (II. 27.), 4/2013. (III. 13.), 46/2012. (XII. 21.), 29/2012. (X. 1.), 1/2009. (I. 22.), 44/2008. (XII. 18.), 31/2007. (IX. 21.), 37/2006. (XII. 22.), 24/2006. (VI. 20.), 5/2006. (II. 24.), 2/2006. (I. 17.), 11/2005. (IV. 18.), 49/2004. (XII. 14.), 48/2004. (XII. 13.), 5/2004. (II. 16.), 19/2003. (VI. 16.), 3/2003. (II. 18.), 31/2002. (VIII. 30.), 30/2002. (VIII. 30.), 29/2002. (VIII. 30.), 22/2002. (VII. 5.), 9/2002. (IV. 24.), 6/2002. (III. 22.), 4/2002. (II. 22.), 37/2001. (XI. 23.), 21/2001. (VI. 22.) sz. rendelettel módosított és kiegészített 43/2000. (XI. 24.) sz. rendelete Kispest kerületi városrendezési és építési szabályzatáról.

<sup>23</sup> Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 16/2016. (VI. 15.) önkormányzati rendeletével módosított 17/2013. (V. 22.) önkormányzati rendeletének egységes szerkezetbe foglalt szövege.

<sup>24</sup> Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról, valamint a településképi kötelezésről szóló 17/2016. (VI. 15.) és 20/2015. (V. 29.) önkormányzati rendeletével módosított 18/2013. (V. 22.) önkormányzati rendeletének egységes szerkezetbe foglalt szövege.

zárult közterület-rehabilitációt. Előremutató a kerületi önkormányzat közösségi költségvetés elnevezésű kezdeményezése is, melynek keretében a kispesti városrészek – köztük a Wekerle – lakosai 4-4 millió, összesen 16 millió Ft 2017. évi felhasználásáról szavazhatnak közvetlenül egy innovatív alkalmazás, a Budapest Dialog (sz. n. 2016/c) segítségével. Ennek eredményeként valósult meg a telepen korábban ablakfelújítási pályázat, jó lenne, ha ennek folytatása is lenne. Nagy jelentőségű az is a szemléletformálás terén, hogy a helyi általános iskolákban magas színvonalú helytörténet-oktatás folyik, helyben szerkesztett tankönyvsorozat segítségével.

### *Értékelés*

Az elmúlt években tehát jelentősen szűkült az értékvédelmi eszközök alkalmazásának mozgástere; így ezek csak akkor működhetnek hatékonyan, ha a társadalom támogatásán alapulnak. Ezért különösen fontos, hogy ne feszüljön kibékíthetetlen ellentét a korlátozott hatékonyságú védelem és a XXI. századi funkcionális és erkölcsi elvárásrendszer közt.

Sorra véve a fentebb bevezetett indikátorrendszer elemeit, a városszerkezeti, közlekedési kapcsolatrendszert közepesre [ $a/I=2$ ] értékeli: az egykor előrelátó helyszínválasztás most is előnyt jelent; a telep északi sarka, amely az Üllői út – Határ út – Ady Endre út csomópontjához kapcsolódik, kiváló közösségi közlekedési és közúti kapcsolatot garantál. Ugyanakkor ettől a ponttól déli irányban haladva fokozatosan romlik a telep feltárása. Az M5 bevezető szakasza, melyet a telep délnyugati oldalán építettek meg, egyszerre jelent kedvezőtlen városszerkezeti elválasztást és erős leértékelő hatást a közeli ingatlanoknak az erős zaj- és környezeti terhelés miatt, és alkalmatlanná teszi a pálya menti házakat a lakás céljára (4. ábra).

A lakások jellemző nagysága elmarad az ingatlanpiaci elvárhatótól, melyeket a telep egyéb adottságai indokolnának: a jellemző 50 m<sup>2</sup> körüli lakásméret a mai viszonyok közt kicsi [ $a/II=2$ ], legalábbis a kertvárosi környezetből fakadó nívós adottságokhoz és elvárásokhoz képest, bővítésre legfőbb a tetőterek beépítésével vagy több lakóegység összenyitásával kínálkozik – nem egyszerű – lehetőség. A lakásmix valamelyes változatossága [ $a/III=2$ ] főként az utólagos tetőtér-beépítéseknek köszönhető, mivel eredetileg csak igen kis hányadot képviseltek a 3 vagy többszobás lakások. A kislakások aránya azonban még így is kedvezőtlenül magas a telepen, emiatt a telep ingatlanpiaci értéke elmarad attól, amit egyéb adottságai biztosíthatnának neki, és rendkívül nagy a lakók részéről a nyomás a bővítésekre – a korlátozott legális eszköztár miatt az illegális megoldásokra is –, valamint nagyon kicsi a korábban engedély nélkül épült bővítmények elbontására mutatott hajlandóság. Ez olyan ellentmondás, amely kibékíthetetlen ellentéteteket szül a védelmi és a használati szándék közt.

Az épületmix kimagaslóan változatos [ $a/IV=3$ ] a Wekerletelepen, a házak eredeti stílusa úgy egységes, hogy típustervként nagyon jellemző egyedi karaktereket mutatnak, emiatt – a nagyszámú, teleszerűen épült ház ellenére – nincs falanszter-

szerű, sematikus településkép. Igaz, ez a típustervek változatossága mellett nagyban köszönhető a településrendnek és a kertészeti kialakításnak is.

A telepi közterületek állapotát leíró indikátor mutatja talán a legkritikusabb állapotot [ $a/V=1$ ]. Az önkormányzat a szükséges erőforrásokat koncentráltan, egy-egy kulcsponton költi el, így korrekt a Kós Károly tér és a többi, megújult – pontszerű



4. ábra. Wekerletelep: felemásan felújított, hőszigetelt épületek; tetőtér-beépítések; kerti szanetlik és garázsok (Mészáros Ábel felvételei)

– tér állapota, eközben viszont az átlagos wekerlei utcák és közterek szomorú képet mutatnak: rossz minőségű, toldozott-foldozott az útburkolat, lepusztultak vagy teljesen véletlenszerűen, eltérő anyagú burkolatokkal mozaikosan felújítottak a járdák. A köztük lévő egykori zöldsávok kaotikusak: a fasorok foghíjasak, a valamikori nyílt vizes árkok egy része betemetve, sokszor kiváltás nélkül, a zöldfelületek vagy teljesen elhanyagoltak, gazosak, vagy a közeli lakók önkéntes munkája eredményeképp, mindenféle egységes koncepció nélkül rendezettek; sok helyen barkácsburkolattal alakítottak ki a zöldsáv helyén parkolót. E zöldfelületeket egykor is a lakosok tartották karban, azonban a közösség iránymutatása alapján, a telepi kertészet segítségével. Ez azért is kritikus pont, mert az önkormányzat úgy vár el a lakóktól magas minőségű környezetkultúrát a felújítások, átalakítások, karbantartási munkák terén, hogy maga nem tud jó példával elől járni, irányt mutatni; elvárása a lakók felé így álságosnak, egyoldalúnak tetszik.

Áttérve az építészeti, funkcionális időtállóságra: a kertkapcsolat létezik ugyan a wekerlei alacsony-intenzív házak esetében, de nem a mai kor igényeinek megfelelő [b/I=2]. Száz éve a munkástelep házaihoz azért járt saját ketrészlet, hogy azon gazdasági tevékenységet folytathasson, konyhakertet létesíthessen a család jellemzően otthon lévő nőtagja. Ennek a funkciónak megfelelt, hogy a kertbe az előszobán keresztül lehetett kijutni. Mára alapvető elvárás, hogy a kert rekreáció céljára szolgálhasson, a belső tér (nappali, étkező) szabadban folytatódó, meghosszabbított része legyen fedett, nagyméretű terasszal. Ezt az ellentmondást mutatja a számtalan, gyakran engedély nélkül épült kerti szaletli, ház mellé tákolt fedett terasz, melyek vagy funkcionálisan szerencsétlenül a bejárati ajtón keresztül kapcsolódnak a belső térhez, vagy a műemléki homlokzatok átalakításával, a szobaablakok helyén nyitott teraszajtóval. A tanulmányunkban nem vizsgált, emeletes, 6–8–12 lakásos társasházak esetén – a szokásjogon alapuló parcellarendszer miatt – még kedvezőtlenebbek a kerthasználat lehetőségei.

A megnövekedett számú személygépkocsi tárolásának problémája is negatívan befolyásolja a telep mai képét [b/II=2]: mivel a Wekerle keletkezésének idején még nem létezett ilyen funkcionális elvárás, a kerteket rákos burjánzásként lepték el az utólagos, gyakran engedély nélkül épült sufnigarázsokban és féltetők alatt parkoló autók. Bár a távlati tervek egységes koncepció szerint, engedélyezett építészeti megjelenéssel bíró gépkocsitárolókról szólnak, érthető, hogy a tulajdonosok nem nagyon sietnek lebontani garázsait, csak azért, hogy újat építhessenek. Az utcán parkoló nagyszámú autó további komoly városképi problémát jelent: az egykori zöldsávok helyén nagyon sok helyen alakítottak ki oda nem illő burkolt parkolót, össze-vissza anyagokból, egységes koncepció nélkül.

A tartószervezetek rugalmassága közepesnek mondható [b/III=2], mint általában a hagyományos, téglából épült, falas szerkezetű lakások esetében: a tartófalak kiváltása nehézkes és költséges, a válaszfalak rugalmasan alakíthatók.

A benapozottság az a paraméter, melynek területén a Wekerle komoly deficittel küzd [b/IV=1]: a népies stílussal harmonizáló, apró, sokosztatú ablakok alig engednek be természetes fényt, különösen, hogy a telep építésekor nem volt szempont

a bevilágítást kedvezően befolyásoló tájolás alkalmazása. Sok lakás lakószobái ki- zárólag kedvezőtlen tájolású nyílászáróval rendelkeznek, helyiségenként jellemzően egyvel, az épületek műemléki megjelenése miatt továbbiak nyitása nem is lehet- séges.

A korszerű energetikai elveknek való megfelelés is égető problémát jelent [b/V=1]: a népies-historizáló vakolat-, illetve téglarchitektúra csak rendkívüli ne- hézségek mellett hőszigetelhető, de így is számtalan műszaki-etikai kérdés merül fel. A helyi szabályozás nem teszi lehetővé a hőszigetelt homlokzatok esetén az eredeti tagozatok polisztirolutánnal történő helyreállítását, téglarchitektúra esetén pedig megtiltja az utólagos külső hőszigetelést. Kérdés, hogy a ma magas anyagi terhet jelentő eredeti szerkezetű díszek elkészíttetése vagy a szigetelés teljes mellőzése el- fogadható kompromisszum-e az építettőnek, vagy más, „szürke” megoldást keres? Win-win vagy lose-lose? Elegendő jogi eszköz-e a településképi bejelentési eljárás a kompromisszum kikényszerítésére? Ahol az utólagos szigetelés kapcsán pótlásra kerülnek az idők során elpusztult, eredeti homlokzati díszek, ott kétségtelenül ered- ményt ér el a program.

Ugyanilyen fontos lenne, hogy a jellegzetes, eredeti nyílászárókat úgy korszerű- sítsék, hogy a kapcsolt gerébtokos ablakok belső szárnyát cserélik korszerű, hőszí- getelő szerkezetre, még akkor is, ha ez hőtechnikailag egy kevés kompromisszumot jelent. Problematisztos utólagos hőszigetelés esetén a megváltozott homlokzatsík vi- szonya is a nyílászárókhoz, illetve a spalettákhoz. Állandó probléma a két- vagy négylakásos házaknál külön-külön végrehajtott homlokzat-korszerűsítés is, melynek megoldására nem látszik megoldás.

### Összefoglalás

Úgy tűnik, a meggyengült értékvédelmi háló sok ponton ellentétben áll a korszerű lakáshasználati igényekből fakadó építettői szándékokkal. HÉSZ a Wekerléről szóló fejezetében rögzíti: „A védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát, felújít-ását, korszerűsítését támogatni kell, kiemelten a kis lakások összevonása támogatandó.”<sup>25</sup> Ugyanakkor új garázs építésekor bontási kötelezettség elrendelését teszi lehet- tővé minden, korábban a telken engedély nélkül épült építményre kártalanítás ki- zárásával, és számtalan egyéb esetre rögzít feltétel nélkül elrendelhető bontási köte- lezettséget, szintén kártalanítási igény kizárásával.<sup>26</sup> A fenti rendelet alapján az önkormányzat szinte a telep egész területén azonnal, feltétel nélkül és kártérítés ki- zárásával rendelhetné el a korábban engedély nélkül épített bővítmények, építmé- nyek bontását, átalakítások nyomán létrejött állapotok visszaalakítását. A 120 enge- dély nélküli bővítmény elbontása az elmúlt évek során leginkább a valamit valamiért

<sup>25</sup> Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2015. (XII. 15.) ön- kormányzati rendelete a Kispest kerületi városrendezési és építési szabályzatáról szóló 43/2000. (XI. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról 11.§ (2) bekezdés.

<sup>26</sup> Uo. 3.§ (4) bekezdés.

elv alkalmazásának az eredménye (Nagy 2017), ez azonban a teljes volumenhez képest olyan elenyésző, hogy szinte észrevehetetlen a hatása. Kielégítő megoldáshoz óriási források bevonásával nyújtott támogatási programra, egységes koncepciót tükröző, típustervenkénti bővítési mintatervekre és a lakosság egyértelmű támogatására volna szükség. A Település Arculati Kézikönyv, valamint a ráépülő településképi rendelet számára kiemelkedően nagy mennyiségű és jó minőségű, az elmúlt években-évtizedekben készült vizsgálat áll rendelkezésre. Fontos lenne, hogy ezek a hamarosan elkészítendő új fejlesztési-rendezési dokumentumok egy az eddiginél kiegyensúlyozottabb, hatékonyabb rendszert rögzítsenek, mely a gyakorlatban is realisabban végrehajtható, win-win helyzetet eredményez.

A jelen helyzetben úgy értékelhetjük, hogy a védelmi eszköztár (és a mögötte álló hatóságok és örökségvédelmi szakma), valamint a lakosság közt nehezen feloldható érdekellentét áll fenn, amelynek orvoslása itthon eddig nem látott eszközöket és erőforrásokat igényelne. Bizakodásra ad ugyanakkor okot, hogy a Wekerle körül kialakulni látszik egy olyan brand, ami elegendő vonzerőt biztosít az újonnan beköltözők számára, akkor is, ha vállalniuk kell bizonyos kompromisszumokat, többletköltségeket lakásaik felújításánál, korszerűsítésénél.

## 5.2 NAPRAFORGÓ UTCAI MINTATELEP

### *Védelmi eszköztár*

A Napraforgó utca házainak mindegyike egyedi országos műemléki védelem alatt áll.<sup>27</sup> Ez bármilyen engedélyköteles építési tevékenység esetén biztosítja az egyedi építészeti értékek védelmét, együtt a kerületi polgármesteri hivatalnak beavatkozási jogot biztosító településképi véleményezési eljárással<sup>28</sup> és a helyi építészeti-műszaki tervtanáccsal.<sup>29</sup> A nem engedélyhez kötött beavatkozások esetén elvileg a településképi bejelentési eljárás<sup>30</sup> biztosítja az önkormányzati kontrollt, bár a 8 napos véleményezési határidő és a kiszabható alacsony bírság (50 000 Ft) nem könnyíti meg a minden szempontot figyelembe vevő szakmai munkát (5. ábra).

A támogatásoknál hasonló a helyzet, mint a Wekerle esetében: országos pályázat nem lévén, a fővárosi műemlékek felújításához megpályázható támogatásért lehet versenybe szállni. Társadalmi szemléletformálásról nemigen beszélhetünk; egyesület, önszerveződés, internetes fórum nem szerveződött (ehhez valószínűleg túl kicsi a 19 épületből álló mintatelep), az egykor a városrészen aktív Pasaréti Polgárok Köre sem mutat számottevő aktivitást évek óta. (Rátai é. n.)

<sup>27</sup> A műemlékem.hu adatbázisa szerint; a KVSZ szerint csak négy épület, míg a többi műemléki környezet.

<sup>28</sup> Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete a településképi véleményezési eljárásról.

<sup>29</sup> Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról.

<sup>30</sup> Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelete a településképi bejelentési eljárásról.





**5. ábra.** Napraforgó utca: jobbra felújított, jól karbantartott épületek; utólag beépített terasz; az alkotók emlékműve, eredeti, felújított kandeláber, és hőszigetelés szempontjából problematikus téglachitektúra (Mészáros Ábel felvételei)

### *Értékelés*

A Wekerletelepnél szerencsésebb a Napraforgó utcai telep helyzete: az együtttest létrehozó városépítészeti-építészeti eszköztár jelentős része kiállta az eltelt idő próbáját, a telep házai átalakíthatók úgy műemléki értékeik megtartása mellett, hogy összhangban álljanak lokációjuk magas presztízsével, a velük kapcsolatos ingatlanpiaci elvárásokkal. Hozzátehetjük, hogy ezt megkönnyíti, hogy eredetileg is magasabb társadalmi csoport számára készültek, mint a Wekerle munkáslakásai.

A telep városszerkezeti, közlekedési kapcsolatrendszere ma is nagyon jó [a/I=3]: a városközponthoz közel, mégis zöldövezetben, környezetével összhangban áll; a Pasaréti út jó közúti, míg a közeli budai fonódó villamoshálózat kiváló közösségi közlekedési kapcsolatot jelent. Problémát legfőljebb a Pasaréti út nagy forgalma okoz, a rosszul feltárt északnyugat-budai elővárosi és agglomerációs térség óriási ingázó forgalmának jelentős része zajlik itt.

Az otthonok jellemzően nagy alapterülete összhangban áll a kiemelt lokáció és az adottságok által predestinált magas ingatlanpiaci elvárásokkal [a/II=3]. A homogenitás itt nem okoz gondot, mert a telep kisméretű, és környezetében egyaránt megtalálhatók a kis lakásoknak helyt biztosító társasházak és a magas presztízsű, nagy alapterületű családi villák is. Így a lakásmix összhangban áll a kor elvárásaival, még ha nem is változatos [a/III=3].

Az épületmix a Wekerléhez hasonlóan kiváló [a/IV=3]: az eredeti koncepció lényege volt, hogy minden egyes épületet más építész tervezzen meg, ezzel minél több követhető példával támasztva alá a kis telekre építhető igényes villa koncepcióját. Igaz, a kiválasztott építések majd mindegyike kötődött a modernizmus valamelyik irányzatához, vagy ha nem, vállalta az ilyen szellemű tervezést.

A közterületek környezeti minősége elfogadható [a/V=2]: a környezet rendezett, bár a járdák eltérő, noha többé-kevésbé egymással harmonizáló járólappurkolattal rendelkeznek házanként, a kerítések az eltérő színezés ellenére nagyjából egységesek. A kis központi park rendezett, bár padjai stílusukban idegenek a telep szellemiségétől, zöldfelületei ápoltak, fasorainak hiányzó egyedeit pótolták.

Az egyedi építészeti értékekre áttérve megállapíthatjuk, hogy a modern családi házakkal szemben elvárt kertkapcsolat főként épp a telepet létrehozó modern építészeti szemlélet egyik vívmánya. Igaz, kicsik a kertek, így több helyen nagy emeleti terasz, tetőterasz is épült eredetileg a külső térrel való jobb kapcsolat érdekében. A legtöbb épülethez nagy terasz is létesült vagy építésének idején, vagy később, jellemzően a műemléki környezettel összhangban. A kertkapcsolatot jónak tekinthetjük [b/I=3].

A személygépkocsik tárolása nem okoz városképileg érzékelhető gondot [b/II=3]: a társasházak teljes hiánya miatt az utcában alacsony a lakássűrűség; házanként egy-két gépkocsi elhelyezése megoldható telken belül, jellemzően az oldalkertben, az összképet nem túlságosan befolyásoló pergolák vagy feltetők alatt, az utcán csak néhány autó parkol.

A tartószerkezetek rugalmassága közepesnek tekinthető [b/III=2], sok a hagyományos, téglafalazatos szerkezetű épület, ennél nagyobb nehézséget okoz egy átalakításnál, hogy a házak műemléki védettsége – elvben – a belső tér struktúrájára is kiterjed.

A benapozottságra nem lehet panasz [a/IV=3], a modern építészet alapvető paradigmája a jó természetes megvilágítás, ezt követték a telep tervezői.

A korszerű épületenergetikai követelmények elérése csak néhány ház esetében problémás [b/III=2]. A legtöbb épület sík, díszek nélküli vakolt homlokzatokkal, lapostetővel rendelkezik, ezek utólagos hőszigetelése nem okoz problémát sem a megrendelő, sem az értékvédelem számára. Az eredeti, modern nyílászárók, sajnos, nagyrészt elpusztultak a szocializmus évtizedei alatt. Ahol megvan az eredeti fa, kapcsolt gerébtokos szerkezet, ott néhány esetben ez is alkalmas korszerű, hőszigetelő üvegezés fogadására, de ahol nem, ott is megfelelő megoldás lenne a belső szárnyak korszerűre cserélése. Nehézséget a néhány téglarchitektúrák épület utólagos szigetelése okoz: ezek energetikai korszerűsítése gyakorlatilag megoldhatatlan az eredeti építészeti értékek megőrzése mellett.

### *Összegzés*

A Napraforgó utcai telep modern épületei szinte minden téren kiállták az elmúlt közel egy évszázad próbáját, a két világháború közti építészeti doktrína alapvető elveiből fakad a jó alaprajzi variálhatóság, a megfelelő bevilágítás. Mivel a telep mára egyértelmű branddé is vált, jellemzően olyanok vásárolnak itt házat, ha néha-néha kikerül egy a piacra, akik a Bauhaus és egyéb modern irányzatok iránt elkötelezettek, és a felújítás során a műemlék-felügyelőkkel együttműködve, az eredeti értékeket tiszteletben tartják. (Volt ugyan példa a rendszerváltás óta eltelt években rossz helyreállításra, de a műemlékvédelmi intézményrendszer ki tudta kényszeríteni a korrekciót.) Úgy tűnik, itt megvalósul a lakossági elvárások és a védelmi eszközök közti egyensúly, így utóbbiak hatékonyan tudnak működni.

## 5.3 DEVECSER, LAKÓPARK

### *Védelmi eszköztár*

A vörösiszap-katasztrófa után felépített lakópark tervezői egyedülállóan egységes, de a múltat idéző településképp létrehozása mellett döntöttek. Mivel újonnan építettek „műemlék falut”, az értékvédelmi eszközök alkalmazása nem jöhetett szóba. Így a megteremtett egységes utcakép fenntartását más eszközökkel kellett biztosítani: a települési HÉSZ-ben az új lakópark önálló övezeti besorolást kapott (Lke-7 kertvárosias lakóterület), melynek leírása<sup>31</sup> kőbe vési a kialakított településképp fontosnak

<sup>31</sup> Devecser Város Önkormányzata Képviselőtestületének 14/2006.(III. 01.) rendelete Devecser Város Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról 9. § (4) bekezdés.

ítélt elemeinek – tetőhajlásszög, tetőgerinc utcára merőleges iránya, homlokzat és tető színezése és anyaga, a nyílászárók faanyaga – megővását.

### *Értékelés*

Nehéz egy kevesebb mint 10 éves épületegyüttes esetében időtállóságról beszélni, azonban az eltelt időszak tapasztalatai már most is megmutatják, mely pontokon áll ellentétben a mesterségesen létrehozott historizáló építészet a korszerű lakásformával és igényekkel.

Településszerkezeti, közlekedési kapcsolatrendszeréről nemigen beszélhetünk: az új lakópark a történetileg kialakult falu mellett, külterületből átminősített területen létesült. A faluközpont legközelebbi pontjától 1 km-re található a lakópark központi tere, ezzel nem számít távolinak a településen. A kapcsolódás azonban szervesen, egy a telep széléhez vezető mellékúton közelíthető meg a terület, a telep központi parkja így nem valódi elosztó központ, csak a sakktáblaszerű telekháló mértani közepe. A településszerkezeti kapcsolat funkcionálisan kielégítő, urbanisztikai értéket nem hoz létre [a/I=2]. Bár jelen vizsgálatban nem értékeliük indikátorral, mégis figyelmet érdemel, hogy a választott historikus, oldalhatáros beépítés és a modern, sakktáblaszerű utcahálózat milyen ellentmondásos utcafépi helyzeteket szül a keresztutcákban (6. ábra).

A lakások nagysága változatos, tükrözi a károsult családok igényeit, így jónak mondható [a/II=3], a kötöttségek mellett a házak bővíthetők is igény esetén. A lakás-mix kiemelkedően jó [a/III=3] a telepen. A 15 alaptípusterv nagy alapterületi különbséget fed le (60–140 m<sup>2</sup>), ezeket az Egyesülés építései a leendő tulajdonosokkal egyenként egyeztetve, személyre szabva finomították. A házak a támogatói szerződések miatt egyelőre nem kerültek ki a piacra, így nehéz megmondani, hogy később mennyire fognak megfelelni a piaci elvárásoknak, főleg a kis alapterületűek.

Az épületmix is változatosnak tekinthető [a/IV=3], a tervezők törekedtek a szűk szabályozási keretek közt eltérő karakterű házakat létrehozni, bár elmondható, hogy a különböző adottságú épületek utcai megjelenése alig tükrözi eltéréseiket.

A közterületek rendezettek, sok az ápoltság, zöldfelület, egységes, jó állapotú burkolatok jellemzik [a/V=3]. Kritika érheti az olcsó, közhelyes bordó-szürke térköburkolatot, de ennél sokkal szomorúbb, hogy Magyarországon egy XXI. századi, újonnan parcellázott településrésznél légkabeleket alkalmaznak. A szaksajtóból tudjuk, hogy a tervezők ezt el szeretnék volna kerülni, sajnos, nem volt rá lehetőség (Pásztor 2011).

A vizsgált építészeti indikátorok terén nagyobb hiányosságokat találunk: a hagyományos, tornácos magyar parasztház egy olyan kor építészeti manifesztációja, ahol a mai értelemben vett kertkapcsolat nem volt szempont. A tornác az oldalhatáron álló, egyoldalú bevilágítással rendelkező helyiségek előtt végigfutó, az időjárás viszonyosságaitól védő közlekedőként funkcionált. A mai funkcionális elvárások mellett csak belsőtéri közlekedő fogadható el, ez egyrészt nehézkessé teszi az oldalhatá-

ron álló épületek korszerű alaprajzi kialakítását, ugyanakkor fölöslegessé teszi a tornácot eredeti, egy méter körüli szélességével. Hiányzik ugyanakkor a legtöbb típustervből a használható szélességű, a belső térhez szervesen kapcsolódó fedett terasz, így néhány év alatt megjelentek a házak mellett a buherált teraszok, szaletlik, míg a használhatatlan tornácot egyre több helyen üvegezik be, a hiányzó szélfogó



**6. ábra.** Devecseri lakópark: utcaképek utcával párhuzamos gerincű bővítmenyekkel; utólag lefedett terasz és beüvegezett tornác; kápolna a főtéren (Mészáros Ábel felvételei)

funkcióját helyettesítve vele. A formai okokból oldaltornácos, fedett terasz nélküli házak így már építésük idején is anakronisztikusak voltak, a kortárs kertkapcsolati elvárásoknak nem tudnak megfelelni [b/I=1].

A személygépkocsik tárolása a közterületen nem okoz problémát, mivel telken belül parkolnak az autók. A historizáló településképp miatt elhagyták az utcai traktusokba telepített garázst; a hagyományos parasztház hátsó irányba volt bővíthető gazdasági épületekkel, színnel, a garázs hátulra helyezése azonban azt eredményezné, hogy a ház oldalkertjében végig autótutat kell kialakítani, ami megint ellentétes a kortárs kerthasználattal. Így sokan élnek a szabályozás adta lehetőséggel, és az utcai telekhatárhoz közel, a lakóházzal szemközt építenek garázst, melyet viszont a HÉSZ furcsa előírásai miatt az utcával párhuzamos tetőgerinccel kell kialakítani. Így az oromfalak és udvarok (kerítések) által meghatározott ritmust egyre több helyen töri meg a kerítésre támaszkodó vagy attól csak egy méterrel hátrahúzott, az utca felé tetőfelületet mutató garázs, mellékhépcöl. Ha a hagyományos magyar faluképp megidézése és megvédése volt a szabályozás célja, ezzel épp ellentétes hatást sikerült elérni. A személygépkocsik tárolása így funkcionálisan megfelelő, és összhangban áll a szabályozással, de településképpileg rendkívül disszonáns [b/II=2].

A tartószerkezetek a többi téglafalás szerkezetű épülethez hasonlóan közepesen állnak ellen az alaprajzi átalakításoknak [b/III=2]. Ennél nagyobb probléma sok típusú esetben a belső közlekedőrendszer kialakítása, ami lehetetlenné teszi nagyobb átalakítás nélkül a hátsó irányba történő lakásbővítést, miközben az eredeti parasztház zsenialitása – részben – épp az épület sorolhatóságában rejlett.

A benapozottság az OTÉK előírásai (1/8-os szabály) miatt megfelelő kell, hogy legyen [b/IV=3], egyébként nem kaphattak volna építési engedélyt a típusú tervek. Sajnos, az elhibázott tornácok utólagos beüvegezése ezen sokat ront / fog rontani.

Az épületenergetikai korszerűség egy pár éves lakópark esetén nem jelenthet problémát [b/V=3], de az azóta is folyamatosan szigorodó előírások miatt a telepet folytató, ahhoz illeszkedő új épületnél már rendkívül nehéz lenne tisztán fa nyílászáró beépítésével teljesíteni az energetikai követelményeket.

### Összegzés

A devecseri lakópark tervezői részéről tudatos döntés volt a kortárs keretek közötti historizálás. Ezért feláldozhatónak fogadtak el olyan funkcionális követelményeket, melyek a mai családi házakkal szemben alapvető elvárások. Ennek eredményeképpen szükségszerű, hogy a tulajdonosok megpróbálják saját erejükből pótolni a hiányosságokat, mely átalakítások egyébként a HÉSZ egységes utcaképet védő előírásaival nem ellenkeznek, csak azt a kihagyott ziccet jelzik, hogy a XXI. században nem sikerült a XXI. századi igényeknek megfelelő házakat építeni a jelentős erőforrások ellenére sem. Érdekes részlet, hogy az urbanisztikai koncepció hátrányai nem a települési [a], hanem az egyedi építészeti értékeket [b] mérő indikátorok esetében okoznak inkább kedvezőtlen hatásokat.

## 6. AZ INDIKÁTOROK ÉRTÉKELÉSE

E cikk keretei miatt az 5-5 kiválasztott indikátor csak jelzésszerű tájékoztatást adhat a bemutatott telepek urbanisztikai-építészeti időtállóságáról. Egy átfogó kutatás során számtalan további releváns tulajdonságot, paramétert azonosíthatnánk; ilyenek lehetnek a jó tájolás, az épületszerkezettani megoldások (pl. talajnedvesség elleni szigetelés) időtállósága. Ezzel együtt is úgy gondoljuk, hogy a problémafelvétel szintjén jó úton haladunk, ha első közelítésben a citált tíz tulajdonság alapján próbálunk meg alapvető következtetéseket levonni. A kisszámú mintavétel és a szubjektív értékelés miatt a kapott eredményeket nem statisztikai szintű mérőszámoknak, csupán tendenciákat megvilágító útjelzőknek tekintjük.

A Wekerletelep indikátorainak közepes, illetve az alatti átlaga [ $a=2$ ;  $b=1,6$ ] mind városépítészeti, mind építészeti léptékben arra hívja fel a figyelmet, hogy az épület-együttes jelenleg olyan funkcionális és erkölcsi problémákkal küzd, melyek megoldása nélkül az idealizált állapot, melynek távlati elérése a védelmi eszköztár célja, nem, vagy csak igen kis részben tud megvalósulni. Véleményünk szerint a településkép és az építészeti értékek védelmét szolgáló intézkedések, valamint a kétségtelenül nélkülözhetetlen társadalmi szemléletformálás mellett elengedhetetlen pozitív példák, minták generálása. Az egyes típustervek szerint épült házak korszerűsítési-bővítési lehetőségeit bemutató – például pályázat útján kiválasztott – minőségi mintatervek biztosítása, valamint az anyagi-ösztönző támogatási eszközök bővítése elengedhetetlennek látszik. A mintatervek ugyan – az elmúlt évszázadban történt számtalan átalakítás miatt – nem tudnak általános, minden problémára jó választ jelentő megoldást nyújtani, de jó példát mutathatnak, ötleteket sugallhatnak az építetőknek; ezeknek sokkal nagyobb publicitást kellene biztosítani, elsősorban a helyi önkormányzat és a lakálpatrióta egyesület kommunikációs csatornáin keresztül.

A Napraforgó utcai telep magas átlagos értékei [ $a=2,6$ ;  $b=2,6$ ] különösen annak fényében kiemelkedőek, hogy nyolc és fél évtizeddel ezelőtti építése csak néhány évvel esett későbbre, mint a Wekerle utolsó házainak elkészülte. Jól mutatja ez azt a radikális szemléletváltást a lakásépítés terén, melyet a modern építészet terjesztett el itthon is a két világháború közt, és amely a legtöbb máig is érvényes alapelvet lefektette a korszerű lakásra vonatkozóan. Természetesen nem mellékes, hogy eredetileg is lényegesen magasabb presztízsű társadalmi osztályokat céloztak meg házaival, mint az olcsó, munkásoknak készülő Wekerlén. A magas értékek alátámasztani látszanak azt a tényt is, hogy a Napraforgó utcai házakkal kapcsolatos lakossági és ingatlanpiaci elvárások, valamint a telep védelmét szolgáló eszközök közt egyensúlyi állapot áll fenn, melynek eredménye az összes fél céljainak jelentős részben történő teljesülése.

A devecseri lakópark értékei [ $a=2,8$ ;  $b=2,2$ ] közül a második, az építészeti értékállóságot kifejező átlag érdemel – nem pozitív – említést. Bár az elégtelen kertkapcsolat és a kitalálatlan személygépkocsi-tárolás problémájára adott spontán tulajdonosi-építetői válaszok nem állnak ellentétben az egységes településkép védelme szempontjából a tervezők által fontosnak tartott paraméterekkel, jelzésértékű, hogy

egy mindössze tízéves lakóegyüttes házai nem gazdasági, hanem a tervezők által önként választott elvi okokból nem felelnek meg maradéktalanul a kortárs lakáshasználati elvárásoknak. E tapasztalatok érdemben már nem tudják befolyásolni a fejlesztési telep jövőképét, viszont véleményünk szerint mérlegelendők, amikor a Nemzeti Mintaterv-katalógus kapcsán tájegységi formai jegyeket felvonultató családiháztervekről beszélünk. Tanulásként összegezhetjük, hogy bármilyen építészeti hagyományokra épülő mai lakóház- és telepterv csak akkor lehet hosszú távon sikeres, ha nem áll markáns ellentmondásban a kortárs lakáshasználati, lakástervezési követelményekkel.

## 7. ÖSSZEZÉS

Bemutatott példáink és a védelmükre rendelt eszközök értékelése véleményünk szerint egyértelműen alátámasztja, hogy az egységes településkép megóvására, fenntartására rendelt jogi eszköztár csak akkor tud érdemi hatást kifejteni, ha összhangban áll a használó lakosság funkcionális elvárásaival, a családi házakkal szemben támasztott kortárs műszaki és erkölcsi követelményekkel. Helyesnek tekinthető az a feljebb idézett elv, melyet a Wekerletelep kapcsán fogalmaz meg a kispesti HÉSZ, és amely leszögezi, hogy a „védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát, felújítását, korszerűsítését támogatni kell”.

Ideális esetben az értékes, egységes telepi utcakép és a házak építészeti kvalitásai olyan hozzáadott értéket jelentenek a lakónak, melyekért cserébe bizonyos kompromisszumokat hajlandó megkötni – ilyen például a Wekerlén a gyenge természetes bevilágítás, mely az apró ablakokon keresztül éri a belső teret, de ilyenek a Napraforgó utca különleges modern nyílászárói is, melyek felújítása, pótlása extra terhet jelenthet a tulajdonosnak. Ehhez elkerülhetetlen a társadalmi szemléletformálás, a telep brandesítése, mely akár az ingatlanpiacon is realizálható értéktöbbletet biztosít a lemondásokért cserébe.

A hazai épített örökségért felelős szakemberek, jogalkotók és hatósági személyek közös feladata, hogy konszenzusra jussanak a védelemmel elérhető célokkal kapcsolatban, és a védelmi eszközrendszer korlátozott erőforrásait a lehető leghatékonyabban használják fel. Csak annak a védelemnek van létjogosultsága, amely a gyakorlatba is átültethető, ha szükséges, nyomással, de nem erőszakkal, a társadalmi elvárásokat, a lakók érdekeit nem felülírva, csak a szükséges mértékű kompromisszumokat megkövetelve. Ezen tanulságok levonása különösen fontos most, a Település Arculati Kézikönyvek és településvédelmi rendeletek megalkotásának idején.

Ha pedig az eljövendő időben bármely állami, önkormányzati vagy piaci szereplő alacsony-intenzív telep lakások építésére szánna el magát, ésszerű szem előtt tartania, hogy az egységes, értékes településkép csak akkor lesz hosszú távon fenntartható és értékképző elem, ha nem áll ellen kora elvárásainak, és az idővel óhatatlanul bekövetkező változásoknak rugalmasan, adoptálhatóan képes elébe menni.



## IRODALOM

- Ferkai András (1995): *Buda építészete a két világháború között*. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest 1995.
- Körner Zsuzsa (2004): *A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850–1945*. (Urbanisztikai füzetek 3.) Terc, Budapest 2004.
- Muhoray Árpád (2010): Tájékoztató a vörösiszap katasztrófa következményei felszámolásáról, a helyreállítás-újjaépítésről. *Nemzeti Községi Szolgálati Egyetem Államtudományi és Közigazgatási Kar*. [http://vtki.uni-nke.hu/uploads/media\\_items/vorosizsap-katasztrofa-2010-biztonsagpolitika-es-valsagkezeles-muhoraya.original.pdf](http://vtki.uni-nke.hu/uploads/media_items/vorosizsap-katasztrofa-2010-biztonsagpolitika-es-valsagkezeles-muhoraya.original.pdf) (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- Nagy Gergely (2008/a): *Kertvárosunk, a Wekerle*. Wekerlei Társaskör Egyesület, Budapest 1994.
- Nagy Gergely (2008/b): 100 éves a Wekerle. Nemzetközi kertváros-építészeti konferencia. ZÁRÓNYILATKOZAT a budapesti Wekerle-telep értékeinek védelmére. *ICOMOS HÍRADÓ – a Magyar Nemzeti Bizottság Közleményei* 16 (2008) 4–5. 5–8.
- Nagy Gergely (2017): Nagy Gergely személyes közlése a szerzőknek.
- Pásztor Erika Katalina (2011): Isten hozott, kis sziget... Devecserben, Kolontáron. *Építésforum*. <http://epiteszforum.hu/isten-hozott-kis-sziget-devecserben-kolontaron> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- Preisich Gábor (1998): *Budapest városépítésének története 1945–1990*. Műszaki Könyvkiadó, Budapest 1998.
- Rátai Lászlóné (é. n.): Pasaréti Polgárok Köre. *Budapesti Helytörténeti Portál*. <http://www.bpht.hu/historiak/123.pdf> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 14.)
- Szűcs Ádám (2014): Séták Budapest peremén – Napraforgó utcai kísérleti lakótelep. *Egy nap a városban*. [http://varosban.blog.hu/2014/08/15/setak\\_budapest\\_peremen\\_napraforgo\\_utcai\\_kiserleti\\_lakotelep](http://varosban.blog.hu/2014/08/15/setak_budapest_peremen_napraforgo_utcai_kiserleti_lakotelep) (Utolsó megtekintés: 2017. 05. 29.)

## CIKKEK, ÍRÁSOK SZERZŐ NÉLKÜL

- sz. n. (2003/a): A Százados úti Művésztelep évtizedei. *Budapesti Történeti Múzeum*. <http://www.btm.hu/old/--ARCHIV--/szazados/szazados.htm> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (2003/b): Nagykovácsi apartman lakópark. *Építésforum*. <http://epiteszforum.hu/nagykovacs-apartman-lakopark> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (2015): Áadták a megújult Almavirág teret. *Kispest*. <https://uj.kispest.hu/hirek/4878-atadtak-a-megujult-almavirag-teret> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (2016/a): Építészeti Értékvédelmi Támogatás 2016. *Budapest*. <http://infoszab.budapest.hu:8080/akl/tva/Palyazatok.aspx?id=1087> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (2016/b): Műemléki Keret 2016. *Budapest*. <http://infoszab.budapest.hu:8080/akl/tva/Palyazatok.aspx?id=1088> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (2016/c): Szűrt dialogok. XIX. kerület 2016. *Budapest Dialog*. <https://www.budapestdialog.hu/> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (é. n./a): Objektumok. Budapest 19. *Műemlékem*. [http://muemlekem.hu/muemlek?helyseg\\_nev=Budapest+19](http://muemlekem.hu/muemlek?helyseg_nev=Budapest+19) (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)
- sz. n. (é. n./b) Egyesületünkéről. *Wekerlei Társaskör Egyesület*. <http://wekerletelep.hu/egyesuletunkrol/> (Utolsó megtekintés: 2016. 12. 13.)

## THE PRESERVATION OF THE UNIFIED TOWNSCAPE OF THE COLONIZED RESIDENTIAL AREAS AND THE POSSIBILITIES OF ITS PROTECTION THROUGH THE EXAMPLES OF LOW LEVEL HIGH DENSITY RESIDENTIALS

### *Summary*

Houses of the colonized residential areas, spread in Hungary from the second half of the 19<sup>th</sup> century, can represent a value to be protected not only due to their architectural qualities. The high level ones enrich the townscape with a city scaled surplus value, which the professional reconciliation wish to protect with a conservation toolbar. In our article we want to confirm our hypothesis and support it with measurable indicators that this toolbar (including protecting instruments, settlement management tools, common property/management, financial support for renovation and social awareness) can only be successful if it is not inextricably contrary to the contemporary functional, technical and moral standards required by the owners. For our research we have introduced 5-5 indicators to measure the architectural and urban qualities, which can describe the durability of the flats and the settlements, and their adaptability to the contemporary expectations. We test our system of indicators on the examples of three Hungarian residentials with high density and low number of levels. They are of different age and scale, were built for different socials groups, and are protected by a wide range of instruments, so they represent a wide spectrum of the similar residentials.

**Keywords:** colonized residential area, low level–high density, settlement management, heritage protection, technical and moral durability, adaptability